

Allegato sub. " A " alla deliberazione consiliare n. 62 del 27/07/2012



Il Segretario Comunale  
Ferrari dr. Giorgio

COMUNE DI BREDI DI PIAVE

PROVINCIA DI TREVISO

**REGOLAMENTO APPLICATIVO DEL PIANO CASA**  
*Ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. 14/2009, come modificata dalla  
L.R. 8 luglio 2011 n. 13*

INDICE

ART. 1.	Ambito di applicazione
ART. 2	Interventi immediatamente applicabili
ART. 3	Definizione di "prima casa di abitazione"
ART. 4	Definizione di edificio esistente
ART. 5	Ristrutturazione edilizia
ART. 6	Modalità di calcolo del volume dell'ampliamento
ART. 7	Edifici in zona agricola
ART. 8	Limitazioni all'applicazione della norma
ART. 9	Edifici diversi dalla "Prima casa di abitazione"
ART.10	Interventi a favore dei soggetti disabili
ART.11	Istituzione dell'elenco degli ampliamenti
ART. 12	Calcolo del bonus costruttivo
ART. 13	Installazione di impianti solari e fotovoltaici
ART. 14	Disposizioni finali

## **ART. 1 Ambito di applicazione**

Ambito di applicazione delle presenti norme è la L.R. 8 luglio 2009 n. 14, come modificata dalla L.R. 8 luglio 2011 n. 13, *“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”* con cui il Consiglio Regionale del Veneto ha dato attuazione al cosiddetto *“Piano Casa”* al fine di dare risposta urgente ed efficace alla domanda di sostegno proveniente dall'intero settore economico che ruota intorno all'edilizia attraverso la realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

## **ART. 2 Interventi immediatamente applicabili**

1. Gli interventi previsti ai sensi degli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009, sono da considerarsi immediatamente applicabili per gli edifici con funzione di *“prima casa di abitazione”* in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali (art. 2, comma 1, della L.R. 14/2009). Non sono derogabili le disposizioni statali (quali codice civile, codice della strada, altre leggi nazionali, etc.) né i rapporti negoziali costituiti secondo le norme dell'ordinamento civile (quali servitù, regolamenti condominiali, etc.); Il nuovo piano casa prevede una proroga di due anni entro i quali è possibile presentare le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, ovvero dal 09/07/2011 al 30/11/2013, ai sensi del comma 1 dell'art. 8 della L.R. n. 13 del 8/11/2011.
2. Ai sensi degli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009, gli interventi previsti per la *“prima casa di abitazione”* sono i seguenti:
  - a) ampliamento nei limiti del 20% del volume per gli edifici esistenti ad uso residenziale (L.R. 14/2009, art. 2, comma 1);
  - b) ulteriore ampliamento del 10% per gli edifici di cui alla lettera a) nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 KWh, anche se già installati (L.R. 14/2009, art. 2, comma 5 e D.G.R. 2508 del 4/8/2009);
  - c) ulteriore ampliamento del 15 % per gli edifici residenziali per gli edifici di cui alla lettera a), purchè vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. 192/2005, dal D.P.R. n. 59/2009, alla corrispondente classe B ;

- d) aumento nei limiti del 40% del volume demolito nel caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, di edifici ad uso residenziale realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza (L.R. 14/2009, art. 3, comma 2 e D.G.R. 2499 del 4/8/2009)
- e) la percentuale del 40% di cui alla lettera d) può essere elevata al 50% nel caso in cui gli interventi previsti comportino una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni (L.R. 14/2009, art. 3, comma 3).
3. Ai sensi dell'art. 9, comma 7 della L.R. 14/2009, le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della medesima norma, devono essere presentate (facente fede la data di protocollo) entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge, ovvero dall'08 luglio 2011. Gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi dell'art. 9, commi 5 e 7.
4. L'applicazione dell'ampliamento è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico del vigente Regolamento Edilizio.
5. La deroga agli indici fondiari ed al rapporto di copertura è limitata:
- ad un massimo del 20% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata, per gli interventi di cui al punto 2 lettera a) del presente articolo.
  - La percentuale è aumentabile di ulteriore 10% per gli interventi di cui al punto 2 lettera b) del presente articolo.
  - La percentuale è aumentabile di ulteriore 15% per gli interventi di cui al punto 2 lettera c) del presente articolo.
  - ad un massimo del 40% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata, per gli interventi di cui al punto 2 lettera d) del presente articolo. La percentuale di deroga agli indici sopracitati è del 50% per gli interventi di cui al punto 2 lettera e) del presente articolo.
6. Non è consentita la deroga alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di:
- standard urbanistici e dotazioni di servizi come disposto dalle NTA del vigente PRG; qualora le aree per standards e per servizi non siano reperibili, o lo siano parzialmente è consentita la loro monetizzazione;
  - distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici come disposto dalle NTA del vigente PRG.
  - E' fatta salva la possibilità di derogare dalla distanza minima dai confini , previo consenso del confinante. E' altresì possibile derogare dalla distanza minima dalla strada , previa autorizzazione specifica dell'ente proprietario della strada, da concedere caso per caso, su valutazione specifica dell'intervento rispetto al contesto viario esistente e di previsione.
  - obbligo di redazione di Piano Attuativo, ove previsto.

7. Non si applica la L.R. n. 14/2009 negli ambiti dei P.I.R.U.E.A. approvati e vigenti ;
8. Di consentire limitate deroghe rispetto alle disposizioni del P.R.G. vigente in materia di altezza degli edifici come di seguito specificate:
  - Per le Z.T.O. B-C1-E4 si prevede la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente o di progetto di un piano , con altezza massima di 3 metri, con massimo di 3 piani compresi quelli esistenti ;
  - Per le Z.T.O. E2-E3 si prevede la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente o di progetto di un piano , con altezza massima di 3 metri o maggiormente necessaria , con massimo di 3 piani compresi quelli esistenti ;
  - L'altezza non è derogabile per le Z.T.O. C2.
9. Gli interventi previsti dal presente articolo si applicano anche per la seconda Casa ( sia in proprietà a persone fisiche che a persone giuridiche ) e per le attività produttive quali: Artigianale, industriale, agricola, direzionale, di servizio ecc. ( vedi anche articoli 6, 7 e 9 del presente regolamento ), compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse dalla Z.T.O. del PRG , ai sensi dell'art. 9 c. 2 della L.R. n. 14/2009.

#### **ART. 3 Definizione di “prima casa di abitazione”**

Per “prima abitazione del proprietario” di cui all'art. 7 della Legge regionale 8 luglio 2009 n. 14 e “prima casa di abitazione” di cui ai commi 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità.

#### **ART. 4 Definizione di edificio esistente**

Per edificio esistente si intende un organismo edilizio per lo meno dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura; sono esclusi i ruderi o gli edifici da tempo demoliti o diruti. Si intendono comunque esistenti i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 maggio 2011 .

#### **ART. 5 Ristrutturazione edilizia**

Ai sensi della lettera a), comma 1, art. 10 della L.R. 14/2009, ai fini delle presenti norme, è considerata ristrutturazione edilizia anche l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purchè la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

Ai sensi della lettera a), comma 1, art. 10 della L.R. 14/2009, nel caso di integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio precedente con ampliamento, ai fini delle prescrizione in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, è considerata ristrutturazione edilizia la parte in cui vengono mantenuti volumi e sagoma esistenti, mentre, ai sensi del

D.P.R. 380/2001, è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento.

Per quanto concerne la localizzazione dell'edificio ricostruito, esso, fatte salve le variazioni dovute all'ampliamento, deve mantenere un rapporto con la localizzazione originaria, con esclusione della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione.

#### **ART. 6 Modalità di calcolo del volume o della superficie di ampliamento**

L'applicazione del piano casa non è limitata ai soli edifici con destinazione d'uso residenziale, ma si può applicare a tutti gli edifici con qualunque destinazione (residenziale prima casa e seconda casa, produttivo, commerciale, direzionale ecc.), per cui il parametro utilizzabile ai fini dell'ampliamento è il volume o la superficie coperta (nel caso di destinazione produttiva, commerciale e direzionale), come di seguito definito:

- nelle Z.T.O. E2 – E3 - A – Verde Privato - il volume esistente si calcola vuoto per pieno con le detrazioni relative agli spessori per la coibentazione termica (vedi art. 4 N.T.A lettera g del P.R.G. vigente).
- nelle Z.T.O. B-C1-C2-E4 il volume esistente si calcola partendo dalla S.N.P. esistente (superficie netta di pavimento) per il coefficiente numerico 3,63 (vedi art. 4 N.T.A. lettera f del P.R.G. vigente).
- nelle Z.T.O. A-B-C1-C2-D1-D2-D3-D4-D5, E2-E3-E4-Verde Privato la superficie coperta si calcola come segue: è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 1,50 (vedi art. 4 N.T.A lettera c) del P.R.G. vigente).

E' comunque ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico sanitari previsti dalla normativa vigente e fatto salvo il contributo di costruzione e la verifica/adequamento della dotazione di aree a servizi qualora dovuti.

#### **ART. 7 Edifici in zona agricola**

Per gli edifici in area agricola, se l'edificio già dispone di una possibilità di incremento in via ordinaria, in applicazione di strumenti urbanistici, potrà essere ampliato cumulando la potenzialità incrementale ordinaria a quella straordinaria prevista dalla legge, sia solo per la prima che per la seconda casa di abitazione.

Il calcolo dell'ampliamento viene fatto sulle volumetrie esistenti anche in tali ambiti, per cui se le volumetrie presenti sono superiori a quelle limite fissate dalle norme ex L.R. 24/1985 e L.R. 11/2004, esse comunque sono oggetto dei benefici delle presenti norme.

Negli interventi di ampliamento o di riqualificazione degli edifici residenziali in zona agricola, il numero delle unità residenziali ricavabili non deve superare le tre unità, comprese quelle esistenti. Nel caso di tre unità immobiliari dovrà essere previsto un garage coperto e due posti auto esterni per ogni unità residenziale.

#### **ART. 8 Limitazioni all'applicazione della norma**

Gli articoli 2, 3, 4 e 9 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 8 luglio 2011 n. 13, prevedono che l'ambito di applicazione sia limitato dalle seguenti condizioni:

- L'ampliamento deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; nel caso in cui non sia possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, (L.R. 14/2009, art. 2, comma 2);
- L'ampliamento di cui alla lettera a) dell'art. 2 delle presenti norme è comprensivo dell'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 maggio 2011 aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 6 aprile 1999 n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" (L.R. 14/2009, art. 2, comma 3). Il recupero dei sottotetti esistenti diventa pertanto quota parte dell'ampliamento del 20% di cui alla lettera a) dell'art. 2 delle presenti norme;
- La percentuale di cui alla lettera d) dell'art. 2 delle presenti norme è concessa purchè gli edifici residenziali prima casa e seconda casa siano situati in zona propria e solo qualora vengano utilizzate per la ricostruzione le tecniche costruttive di cui alla L.R. 9 marzo 2007 n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile" (L.R. 14/2009, art. 3, comma 2);
- La percentuale di ampliamento di cui alla lettera d) dell'art. 2 delle presenti norme viene graduata in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento secondo le linee guida di cui all'art. 2 della L.R. n. 4/2007 così come integrate dell'allegato A alla Dgr. N. 2499 del 4/8/2009 "Integrazione alle linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2 della L.R. 9 marzo 2007, n. 4 (DGR 7 luglio 2009, n. 2063). Incentivi urbanistici ed edilizi ai sensi dell'art. 3, commi 2 e 3 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14)" (L.R. 14/2009, art. 3, comma 2);
- Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari, l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici (L.R. 14/2009, art. 2, comma 4);
- Nel caso di edifici a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera (L.R. 14/2009, art. 2, comma 4), o sulle porzioni di testa delle case appartenenti alla schiera fermo restando i diritti dei terzi e l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, rispettandone le forme e con progetto sottoscritto da tutti gli aventi titolo;
- Non può essere modificata la destinazione d'uso dell'edificio tranne nel caso di cui al comma 2, art. 2 della L.R. 14/2009, ovvero, qualora l'ampliamento determini una compromissione dell'armonia estetica dell'edificio, è possibile l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente;
- Gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con quella d'uso dell'edificio da ampliare (L.R. 14/2009, art. 9, comma 2);
- Gli interventi relativi al piano casa dovranno essere progettati con particolare attenzione e cura sotto l'aspetto architettonico e di inserimento ambientale e paesaggistico. E' facoltà del responsabile del procedimento, entro il termine di 30 giorni previsto dalla normativa per l'esecutività della DIA o della PE, richiedere un parere tecnico alla Commissione Edilizia

Comunale per i progetti di particolare impegno architettonico e/o con particolari problematiche.

- Al fine di semplificare il procedimento amministrativo, permettendo al cittadino di unificare in unica istanza due procedimenti (ordinario e LR 14/2009) e per consentire il corretto calcolo del costo di costruzione, si ritiene che, in caso di interventi edilizi in cui vi sia contestuale richiesta di un procedimento ordinario ai sensi del DPR 380/01 e di un procedimento straordinario ai sensi degli art. 2, 3, 4 della LR 14/09, il titolo abilitativo richiesto sia il permesso di costruire e che l'istanza debba sempre chiaramente individuare in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi.
- Si precisa che l'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica e il rispetto degli indici di prestazione energetica debbano essere certificati da un professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'agibilità dell'ampliamento realizzato.
- Al fine di non aggravare il costo di eventuali azioni espropriative in caso di intervento pubblico si ritiene di escludere l'applicazione degli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della LR 14/09 ai fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio.
- E' fatta salva la possibilità di derogare dalla distanza minima dai confini , previo consenso del confinante. E' altresì possibile derogare dalla distanza minima dalla strada , previa autorizzazione specifica dell'ente proprietario della strada, da concedere caso per caso, su valutazione specifica dell'intervento rispetto al contesto viario esistente e di previsione.

L'esclusione di cui alla lettera e) dell'art. 9 della L.R. 14/2009 riguarda edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo di demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino, a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l'interno edificio, anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della L.R. 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel D.P.R. 380/2001 semprechè la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Il nuovo piano casa prevede una proroga di due anni entro i quali è possibile presentare le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2 , 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 , ovvero dal 09/07/2011 al 30/11/2013, ai sensi del comma 1 dell'art. 8 della L.R n. 13 del 8/11/2011.

**ART. 9 Edifici diversi dalla "prima casa di abitazione"**

Ai sensi dell'art. 9, comma 5, si applicano le misure di cui all'art. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 con le seguenti modalità:

- a) Ai fini esclusivi dell'applicazione della presente normativa, viene assunta la perimetrazione delle zone A come risulta rappresentato dalle tavole del P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 439 del 24 febbraio 2009. E' esclusa l'applicabilità di tali norme, ad eccezione dei seguenti interventi rivolti al rinnovamento del patrimonio edilizio esistente limitati alla prima e seconda

casa di abitazione, a cui si applicano i disposti di cui all'art. 3 della L.R. 14/20089: Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti anteriormente al 1989, con grado di protezione "2" non rientranti in Unità Minime di Intervento (U.M.I.); **Sulle zone A viene prevista la possibilità di rivedere l'assetto planivolumetrico e viario degli interventi previsti dalle U.M.I. vigenti, salvaguardando gli edifici esistenti, qualora presentino un grado di protezione uguale a 3, 4, 5 o 6, nel rispetto del volume e della superficie massima consentita, che potrà eventualmente essere ridotta, attraverso un piano attuativo –PUA -- da adottare in Giunta e da approvare in Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004. Va garantita la predisposizione degli standards urbanistici, sulla base del volume edificabile previsto ed in relazione agli abitanti insediabili.**

- b) gli interventi di cui alla L.R. 14/2009 per la seconda casa di abitazione, **non** sono ammessi all'interno di tutte le Z.T.O. del P.R.G. vigente, **limitatamente sia per** agli ampliamenti di cui all'art. 2 **che per gli interventi di cui all'art. 3** ;
- c) negli edifici ricadenti nelle Z.T.O. D1 – D2 – D3 – D5 previste dal P.R.G. vigente, è **ammessa esclusa** l'applicabilità della L.R. 14/2009 **per gli interventi di cui agli art. 2, 3 e 4** ;
- d) per gli insediamenti produttivi singoli in zona territoriale omogenea impropria , ancorché legittimati, è esclusa l'applicabilità della L.R. 14/2009;
- e) per gli insediamenti produttivi oggetto di applicazione della L.R. n. 11 del 5 marzo 1987 di cui all'art. 58 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, , è **ammessa esclusa** l'applicabilità della L.R. 14/2009, **purchè compatibile con la destinazione d'uso ammessa dalla zona**;
- f) per le attività commerciali, direzionali e turistiche, **sia** in zona propria **che impropria**, è **ammessa esclusa** l'applicabilità della L.R. 14/2009, **mentre l'intervento non è ammesso in zona impropria**;
- g) per gli edifici ad uso residenziale nelle Z.T.O. B-C1-E2-E3-E4 previste dal P.R.G. vigente, sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 **sia per gli art. 2 che art. 3** per la seconda casa , mentre per la prima casa sono già applicabili e operativi gli art. 2 e 3 della legge stessa; sono **altresi ammessi invece esplicitamente esclusi** gli ampliamenti degli annessi rustici e di altri edifici funzionali alla produzione primaria (stalle, fienili, etc.), **purchè compatibile con la destinazione d'uso ammessa dalla zona**;

Per gli interventi di cui alle lettere c), d), e) ed f) del presente articolo si da atto che esiste, **altresi**, lo strumento dello sportello unico per le attività produttive, previsto dal D.P.R. n. 447/1998 e dalla L.R. n. 11/2004 art. 48 comma 7 bis 2 , che consente di esaminare ed eventualmente soddisfare le richieste di ampliamento delle aziende produttive ( industriali-artigiane-commerciali-turistiche-alberghiere ).

Gli interventi previsti dal presente articolo devono rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

1. L'applicazione dell'ampliamento è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico del vigente Regolamento Edilizio.
2. La deroga agli indici fondiari ed al rapporto di copertura è limitata:
  - ad un massimo del 40% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata, per gli interventi di cui al punto 2 lettera d) dell'art. 2 delle presenti norme. La percentuale di deroga agli indici sopracitati è del 50% per gli interventi di cui al punto 2 lettera e) dell'art. 2 delle presenti norme.



3. Non è consentita la deroga alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di:
  - standard urbanistici e dotazioni di servizi come disposto dalle NTA del vigente PRG; qualora le aree per standards e per servizi non siano reperibili, o lo siano parzialmente è consentita la loro monetizzazione;
  - distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici come disposto dalle NTA del vigente PRG. E' fatta salva la possibilità di derogare dalla distanza minima dai confini , previo consenso del confinante. E' altresì possibile derogare dalla distanza minima dalla strada , previa autorizzazione specifica dell'ente proprietario della strada, da concedere caso per caso, su valutazione specifica dell'intervento rispetto al contesto viario esistente e di previsione.
  - obbligo di redazione di Piano Attuativo, ove previsto.
4. Non si applica la L.R. n. 14/2009 negli ambiti dei P.I.R.U.E.A. approvati e vigenti .
5. Di consentire limitate deroghe rispetto alle disposizioni del P.R.G. vigente in materia di altezza degli edifici come di seguito specificate:
  - Per le Z.T.O. B-C1-E4 si prevede la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente o di progetto di un piano , con altezza massima di 3 metri, con massimo di 3 piani compresi quelli esistenti ;
  - Per le Z.T.O. E2-E3 si prevede la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente o di progetto di un piano , con altezza massima di 3 metri o maggiormente necessaria , con massimo di 3 piani compresi quelli esistenti ;
  - L'altezza non è derogabile per le Z.T.O. C2.

#### **ART. 10 *Interventi a favore dei soggetti disabili***

Nel caso in cui gli interventi previsti dal "Piano Casa" vengano realizzati al fine di rendere fruibili edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla commissione competente, il costo di costruzione da corrispondere al comune è ridotto del 100% sulla base dei criteri definiti dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 10, comma 2 della L.R. 12 luglio 2007 n. 16 "*Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche*".

#### **ART. 11 *Istituzione dell'elenco degli ampliamenti***

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/2009 viene istituito presso l'ufficio tecnico comunale il registro degli ampliamenti autorizzati ai sensi del "Piano Casa". I contenuti trascritti riguardano i dati del titolare, i dati catastali dell'immobile, il bonus edificatorio impiegato, destinazione d'uso, tipologia dell'ampliamento (prima casa, demolizione e ricostruzione con ampliamento, etc.).

#### **ART. 12 *Calcolo del bonus costruttivo***

Ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 14/2009, il calcolo del bonus costruttivo viene effettuato secondo le Linee Guida dell'allegato B alla L.R. 9 marzo 2007 n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". Tale allegato prevede l'utilizzo di un foglio di calcolo implementato secondo le indicazioni del progetto ITACA che prevede un punteggio assegnato per ciascun intervento a favore dell'edilizia sostenibile che permette di calcolare la percentuale di aumento della volumetria ampliabile.

La mancata realizzazione degli interventi concorrenti alla formazione del presente bonus, comportano l'applicazione degli artt. 34 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni.

### **ART. 13 Installazione di impianti solari e fotovoltaici**

Ai sensi della L.R. 14/2009 è possibile realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti alla data in vigore della legge finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come stabilito dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 KWp, senza che queste concorrano a formare cubatura (L.R. 14/2009, art. 5, comma 1); tale principio vale anche per le zone agricole (L.R. 14/2009, art. 5, comma 2).

La possibilità di realizzare tale intervento è subordinata alla presentazione della D.I.A. (L.R. 14/2009, art. 5, comma 2).

Per le caratteristiche tipologiche e dimensionali di cui all'art. 5, comma 2, per la realizzazione di tettoie e pensiline atte ad ospitare impianti solari e fotovoltaici si fa riferimento al provvedimento della Giunta Regionale n. 2508 del 4 agosto 2009.

Trattandosi di strutture tecnologiche, che concorrono solo alla formazione della superficie coperta e non cubatura, adeguatamente realizzabili anche su corpi staccati al fine di non alterare l'aspetto qualitativo degli edifici o complessi edilizi, questi manufatti vengono vincolati al rispetto delle distanze, come definite dal PRG, dai confini e dalle strade, mentre la distanza dai fabbricati di proprietà è stabilita nella misura minima di ml. 3,00.

Per gli edifici ad uso abitazione e situati in Z.T.O. A., per non deteriorare l'aspetto architettonico di tali manufatti, l'installazione degli impianti solari e fotovoltaici sono ammessi solo se realizzati complanari alla falda del tetto (integrati) e, per quanto riguarda il solare termico indipendentemente dal tipo di Z.T.O. in cui è collocato l'edificio, il serbatoio di riserva acqua non sia posto in falda ma in altro spazio non visibile dall'esterno.

### **ART. 14 Oneri e incentivi**

Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliare destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

In deroga al comma 1 sopracitato, per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh, il contributo di costruzione non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;

**Nel caso di interventi prima casa ( art. 2 e 3 ), nella fattispecie in cui siano previste 2 o tre unità immobiliari, compresa l'esistente, le sopracitate riduzioni o esenzioni si applicano alla sola prima casa e/o prima unità immobiliare,**

restando escluse dalle agevolazioni o sconti la seconda e/o la terza unità immobiliare. Non sono previste riduzioni al contributo di costruzione nella fattispecie di intervento seconda casa e per altre destinazioni d'uso quali : Artigianale, industriale, agricola, direzionale, di servizio ecc.

### **ART. 15 Disposizioni finali**

Il Consiglio Comunale può ulteriormente puntualizzare e precisare aspetti di carattere particolare sul tema in argomento , entro i due anni previsti dalla legge, nei seguenti casi:

- in presenza di tematiche e questioni non evidenziate al momento dell'approvazione del presente regolamento e succedutesi nel tempo;
- nel caso in cui la Regione Veneto detti ulteriori specifiche e indirizzi in merito a casi particolari o a quesiti particolari, ad oggi non precisati, da riportare sul regolamento;
- in presenza di istanze presentate dai privati che riguardano aspetti e tematiche non previste in questo momento e non contemplate dal regolamento, che possono essere presi in considerazione;
- in caso di errori o imprecisioni riscontrate nel regolamento sopracitato , per cui si rende necessario apportare le dovute correzioni .

Resta inteso che vanno rispettati gli effetti prodotti dalla deliberazione di approvazione del presente regolamento ( D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ) , assunta entro il 30-11-2011 , onde evitare disparità di trattamento o decadenza di diritti e aspettative acquisite.

#### Legenda

In rosso le nuove modifiche apportate .

In verde le parti eliminate.

Ut/bl

c:\disco vecchio\disco2\piano-casa\nuovo-piano-casa\modifica-regolamento-nuovo-piano-casa-lr-13-2011.doc